

MAFE Working Paper 11

**Migration internationale
et conditions d'habitat des ménages à Dakar**

LESSAULT David, INED
BEAUCHEMIN Cris, INED
SAKHO Papa, IPDSR

April 2010



*Funded under the
Socio-economic
Sciences & Humanities
Theme*



Le projet MAFE est coordonné par l'INED (C. Beauchemin), en partenariat avec l'Université catholique de Louvain (B. Schoumaker), la Maastricht University (V. Mazzucato), l'Université Cheikh Anta Diop (P. Sakho), l'Université de Kinshasa (J. Mangalu), l'University of Ghana (P. Quartey), l'Universitat Pompeu Fabra (P. Baizan), le Consejo Superior de Investigaciones Científicas (A. González -Ferrer), le Forum Internazionale ed Europeo di Ricerche sull'Immigrazione (E. Castagnone), et l'University of Sussex (R. Black). Le projet MAFE a reçu un financement du Septième Programme-Cadre de la Communauté européenne (subvention 217206). L'enquête MAFE-Sénégal a été réalisée grâce au soutien financier de l'INED, de l'Agence Nationale de la Recherche, de la région Ile de France, et du programme FSP 'Migrations internationales, recompositions territoriales et développement dans les pays du Sud'. Pour plus d'information, voir : <http://www.mafeproject.com>.

Abstract

Real estate is commonly perceived as the main investment target in Dakar of Senegalese international migrants. In this respect, remittances could be seen as a lever to improve housing conditions of the households living in Dakar. Using the household data of the MAFE-Senegal, this paper aims at testing this hypothesis. Simple descriptive results show that households with migrants abroad are better endowed in matter of housing than those without. But this reveals that international migration is more common from wealthy households. In fact, migrants' investments in housing are rarely oriented toward their origin household. In Dakar, international migration has a weak effect on property access of left behind families. Still, international migrants contribute to the transformation of housing conditions through investments in rental housing.

Résumé

Le secteur immobilier est considéré au Sénégal comme le principal débouché des investissements des Sénégalais de l'extérieur. Ainsi, la manne que représentent les transferts des migrants pourrait bien être un facteur d'amélioration des conditions d'habitat des ménages dakarois. C'est l'hypothèse que teste cet article à travers diverses analyses réalisées à partir des données collectées à Dakar dans le cadre du questionnaire ménage de l'enquête MAFE. A première vue, les ménages avec migrant sont mieux logés que les ménages sans migrant. Mais un meilleur confort de l'habitat reflète surtout une certaine aisance des ménages migrants avant le départ de l'un des leurs à l'étranger. En réalité, les investissements immobiliers des migrants sont assez peu orientés vers l'amélioration des conditions d'habitat des ménages auxquels ils sont apparentés. Et, la migration internationale n'a pas d'effet significatif sur l'accession des ménages à la propriété immobilière. Ceci n'empêche pas qu'ils puissent jouer un rôle dans la transformation de l'habitat à Dakar, mais davantage à travers des investissements locatifs.

INTRODUCTION

Dakar, la capitale du Sénégal concentre plus d'un quart de la population du pays. Malgré les effets d'une crise économique persistante, la qualité de l'habitat s'est nettement améliorée. Aussi, la production immobilière affiche un certain dynamisme qui transforme rapidement les paysages urbains. D'un côté, l'achèvement du processus de « durcification » des constructions et la progression des taux de raccordement des logements aux réseaux élémentaires (eau et électricité) témoignent d'un meilleur confort des ménages. D'un autre, la forte pression exercée sur le marché immobilier conduit à un double processus de densification en surface et en volume (verticalisation) du bâti et d'étalement urbain qui stimulent fortement la production de logements. Ces processus de transformations se déroulent paradoxalement dans un contexte de désengagement de l'Etat de la production de logements et de paupérisation croissante des ménages dakarois. Ils appellent donc une question : d'où proviennent les ressources qui soutiennent la production immobilière et l'amélioration de la qualité de l'habitat ?

De l'avis de nombreux observateurs, scientifiques et politiques, les migrants internationaux, qui seraient de plus en plus nombreux à s'expatrier dans les pays du Nord, participeraient en première ligne au dynamisme du secteur immobilier. Par le biais d'investissements directs « dans la pierre » à distance ou à leur retour, ou de transferts financiers adressés à leur famille restée au pays, les migrants internationaux seraient les premiers acteurs de l'amélioration des conditions d'habitat des ménages, en particulier depuis la dévaluation du Franc CFA (1994) qui a doublé leur pouvoir d'achat et dopé leur potentiel d'investissement. La région de Dakar serait devenue le lieu focal des investissements immobiliers des migrants (Tall, 2000). Reconnue depuis longtemps comme un pôle de transit des migrants de l'intérieur vers l'étranger, la région de Dakar est aujourd'hui la première pourvoyeuse de migrants internationaux et celle qui est le plus franchement tournée vers les pays du Nord (Lessault, 2008).

Bien que le rôle des migrants internationaux dans les transformations de l'habitat s'impose comme une évidence dans le contexte social et politique dakarois, il n'existe pas pour l'heure de données statistiques permettant d'apprécier la contribution effective des migrants internationaux dans la production et les mutations du parc immobilier. Dans la lignée d'études qualitatives antérieures, l'objectif de notre contribution est d'évaluer l'impact de la migration internationale sur les conditions d'habitat des ménages à Dakar. L'originalité de ce travail est cependant de reposer sur une méthodologie quantitative, reposant sur l'exploitation des données de l'enquête « Migrations entre l'Afrique et l'Europe » (MAFE, 2008)¹. Exploitant cette source, il s'agira de tester l'hypothèse selon laquelle les migrants internationaux sont les vecteurs de l'amélioration des conditions d'habitat des ménages dakarois. Si tel est le cas, nous devrions d'une part observer chez les *ménages migrants* un meilleur confort de logement et une plus grande qualité d'habitat. D'autre part, au vu des difficultés pour acquérir un logement à Dakar, on peut supposer que l'expérience migratoire du ménage favorise l'accès à la propriété immobilière. Enfin, compte tenu du volume croissant des transferts de fonds reçus de l'étranger par les ménages, on s'attend à ce qu'une partie importante de cet argent soit investi dans la construction ou les transformations de l'habitat des Dakarois.

Au-delà du cas particulier de Dakar, cette recherche renvoie aux débats politiques sur la participation des migrants au développement de leur pays d'origine, une idée chère aux politiques

¹ Les données du recensement de la population et de l'habitat (RGPH, 2002) ont également été exploitées. Sans être strictement comparables, ces deux sources (MAFE et REGPH) présentent de nombreuses complémentarités et offrent des possibilités de mise en regard des résultats pour une plus grande robustesse des conclusions (annexe méthodologique). En particulier, l'exhaustivité du recensement a permis de tester la validité des résultats obtenus à partir de de l'enquête MAFE, dont l'échantillon est restreint, mais qui offre de nombreuses variables d'analyse.

de co-développement défendues aussi bien par l'Europe et ses états membres que par les pays d'Afrique de l'Ouest. Elle renvoie, plus spécifiquement, à la question des acteurs du financement et de la gestion de la croissance urbaine, dans un contexte où les Etats sont, faute de moyens, de moins en moins interventionnistes. Elle renvoie aussi à la question de la contribution des migrants au développement social de leur région d'origine dans la mesure où « *la propriété apporte la sécurité, présente et à venir, pour son ménage et pour les membres de la famille étendue. Devenir propriétaire de son logement signifie (alors) pouvoir partager la parcelle, construire un étage, réserver un logement pour les enfants plus tard (...)* Dans un contexte de précarisation du travail, la sécurité offerte par la propriété immobilière se substitue de plus en plus fréquemment à celle que ne peut plus offrir le travail à nombre de citoyens » (Bonvalet, Dureau, 2000).

Sur le plan théorique, l'idée que les migrants puissent soutenir leur famille, notamment dans le domaine de l'habitat, est à l'opposée d'une vision néo-classique de la migration, selon laquelle la migration est un acte décidé par les individus eux-mêmes et pour leur seul profit personnel. L'hypothèse selon laquelle les migrants internationaux sont les acteurs majeurs des transformations des conditions d'habitat des ménages dakarois s'inscrit plutôt dans la continuité des théories (1) de la nouvelle économie des migrations et (2) des réseaux. Dans la première, la migration est un acte qui implique des groupes (familles, communautés) plus que des individus. La migration est alors conçue comme un moyen pour la collectivité de diversifier les sources de revenus et de surmonter les insuffisances des marchés locaux du crédit, de l'assurance, etc. Le départ d'un migrant peut ainsi, par exemple, être l'occasion de financer l'acquisition d'un logement familial (Stark, Bloom, 1985; Katz, Stark, 1986). Dans la seconde², les réseaux migratoires sont considérés comme un ensemble de liens interpersonnels entre migrants, anciens migrants et non-migrants, liens qui peuvent être basés sur la parenté, l'amitié, ou simplement sur le fait d'appartenir à la même communauté d'origine (Massey, Arango et al., 1993). Elle accorde donc un rôle majeur à la famille et aux proches, comme unité décisionnelle mais également comme institution fournissant le support (humain, financier et matériel) nécessaire à la migration (Zlotnik, 2003). En contrepartie du contrat migratoire, la « dette » contractée par le migrant vis-à-vis de ses proches est notamment remboursée par le biais de transferts matériels et financiers (Guilmoto et Sandron, 2000). Dans le contexte sénégalais, l'approche basée sur la théorie des réseaux n'occulte pas de prendre part au débat en cours sur l'individualisation des comportements en Afrique et sur l'effritement des liens de solidarité dans les sociétés africaines et en particulier urbaines (Vidal, 1994 ; Marie, 1997).

La première partie de cet article met en évidence le paradoxe que constitue l'amélioration des conditions d'habitat à Dakar dans un contexte de paupérisation des ménages. Dans la partie suivante, nous présentons la source de données utilisée et la démarche méthodologique adoptée. Nous présentons ensuite les principaux résultats de nos analyses en traitant successivement de trois questions. (1) Les conditions d'habitat sont-elles meilleures chez les ménages qui déclarent des migrants internationaux ? (2) A quel point l'argent de la migration internationale est-il investi dans l'habitat ? (3) La migration internationale favorise-t-elle l'accès à la propriété immobilière ? Finalement, nos résultats montrent que la contribution des migrations internationales à l'amélioration des conditions d'habitat des ménages dakarois est plutôt modérée.

1. CONTEXTE

² La théorie des réseaux sociaux, quant à elle, considère que toutes les actions humaines et les processus sociaux qui en résultent doivent être analysés en fonction de leur enracinement dans des réseaux sociaux (Granovetter, 1990).

Depuis plusieurs décennies, le visage de Dakar, capitale du Sénégal, a considérablement changé. Nuançant les prévisions alarmistes des Nations Unies³ et sous l'effet d'une production immobilière soutenue, la qualité de l'habitat s'est nettement améliorée. Cette évolution relève du paradoxe car elle se réalise en effet dans un contexte économique défavorable. La revue de littérature montre que tous les observateurs convergent vers une même explication : le rôle essentiel des migrants internationaux dans le développement urbain de la région capitale.

1,1 Un paradoxe : la qualité de l'habitat s'améliore malgré la crise

Dakar compte aujourd'hui 2,2 millions d'habitants (ANSD, 2006) et s'étend désormais sur la quasi-totalité de la presque île du Cap Vert (550 km²). Son taux de croissance annuel est plus modéré que par le passé (de l'ordre de 2,5%⁴ contre 4% dans les années 1980) et largement alimenté par le solde naturel. Malgré ce ralentissement, les besoins en logement demeurent importants. La population continue d'augmenter d'environ 80 000 personnes par an et les réserves foncières s'amenuisent au sein du périmètre urbain.

Sur le plan de la dynamique urbaine, un double processus est à l'œuvre depuis une quinzaine d'années. On assiste, d'une part, à la densification du tissu urbain (au sein des parcelles : ajout de pièces, et au sein des logements : augmentation du nombre de personnes par pièce, ajout d'un ou plusieurs étages) et, d'autre part, à la poursuite de l'étalement urbain (naissance de nouveaux quartiers viabilisés ou irréguliers). C'est ce dont témoigne le changement notable des paysages urbains. On observe une « verticalisation » de l'habitat, avec la construction d'immeubles de 3-4 étages au lieu de maisons basses, y compris en banlieue (Tall, 2000). Dans le même temps, on assiste aussi à une progression très rapide du front d'urbanisation d'ouest en est vers l'intérieur des terres (Lessault, Sakho, 2008). La ville de Rufisque, située à une trentaine de kilomètres du centre de Dakar a ainsi été récemment intégrée à la conurbation dakaroise (Dakar, Pikine, Rufisque, Thiès et Mbour).

Les mutations urbaines se traduisent aussi par la quasi-généralisation des constructions en « dur », y compris dans les zones encore rurales mais en voie de périurbanisation (Lessault, 2005). Cases et baraques traditionnelles ont pratiquement disparu du paysage urbain (respectivement 3.7% et 6.4% du bâti) (DPS, 1988 ; RGPH, 2002). A cette amélioration de la qualité du bâti s'ajoute un meilleur niveau d'équipement des logements. En 1989, 40% des ménages dakarois avaient un accès direct à l'eau et 63% à l'électricité (Antoine, 1995; DPS, 1988). En 2002, les proportions avaient respectivement atteint 77% et 86% (RGPH, 2002).

Au total, « *les espaces urbains se sont étalés associant l'agglomération compacte et continue et des zones périurbaines de plus en plus éloignées du coeur de la ville (...)* Sur le plan morphologique et démographique, le bâti s'est durci, est devenu dense, a pris des formes architecturales modernes, des hauteurs et des couleurs » (Piermay, Sarr, 2007). Mais cette évolution s'est réalisée dans une période à la fois de désengagement de l'Etat de la production de logement et de paupérisation des ménages (Amis 2002 ; Antoine, Fall, 2009). Ce paradoxe ne passe pas inaperçu et pose question.

³ Discours officiel de la Directrice exécutive d'ONU Habitat à Dakar, 2005. La directrice exécutive d'ONU Habitat a ainsi rappelé : « *la nécessité de résorber la prolifération des bidonvilles dans les grandes villes africaines et, en particulier dans la capitale sénégalaise* ». Le Sénégal, qui figure parmi les pays les plus urbanisés d'Afrique subsaharienne (avec près de 50% de la population vivant dans les villes), a un « *taux de prévalence de bidonvilles très élevé (...)* Le cas de Dakar qui voit sa population augmenter de près de 120 000 habitants annuellement est particulièrement préoccupant, car la majorité ira vers des quartiers où manquent cruellement les infrastructures et les services de base ».

⁴ Ce qui correspond quand même à un doublement de la population régionale tous les 25 ans

1,2 L'explication du paradoxe dans les discours publics

De manière assez unanime, la production de l'habitat et la transformation des paysages urbains qui en résulte seraient sous-tendues par l'activité des migrants internationaux, en particulier dans le domaine de l'immobilier. C'est ce qui est mis en avant par les chercheurs. C'est aussi ce qui ressort du discours et des pratiques politiques récentes. C'est enfin ce qui se dégage des représentations médiatiques (Encadré 1). En effet, plusieurs études qualitatives font ressortir la réputation des migrants internationaux d'origine subsaharienne d'investir prioritairement dans l'immobilier. Pour certains, « *l'investissement majeur qui fédère les migrants africains est l'investissement immobilier. Pour des raisons culturelles notamment, chaque migrant africain en Europe est potentiellement acquéreur de deux ou trois maisons dans son pays d'origine sur une période de 10 à 20 ans* » (Nyam, 2003). Pour d'autres, « *les migrants investisseurs contribuent de par leurs investissements en ville à la re-dynamisation des processus d'urbanisation souvent ralentis par l'indisponibilité de moyens financiers* » (...) « *Dans ce remue-ménage les émigrés investissent en masse dans le secteur du logement* » (Tall, 2000). Des observateurs s'accordent également à faire ressortir l'intérêt des Sénégalais dits de « l'extérieur » pour un secteur aussi dynamique que l'habitat. Cet intérêt ne se limite plus désormais à la recherche d'un logement familial mais s'oriente de plus en plus vers la création de petites et moyennes entreprises de construction immobilière » (Barro, 2008). La plupart de ces travaux et études récentes mettent donc en exergue le « rôle pivot », voire « providentiel » joué par les migrants dans le secteur de l'habitat, ce qui suggère aux gouvernements de s'appuyer sur leurs actions pour définir ou encadrer leurs politiques de développement urbain.

Encadré 1. Extrait « SudQuotidien », 02 juillet 2002

« On constate effectivement que le secteur de la construction est en plein essor, sans pour autant en saisir les tenants et les aboutissants. Selon un professionnel du bâtiment, « le niveau de l'activité économique interne ne saurait à lui seul expliquer un tel engouement » (...)

« Alors que certains observateurs semblent trouver la réponse dans une utilisation éventuelle de l'argent sale, d'autres moins soupçonneux, analysent cela comme une conséquence de la dévaluation du franc CFA intervenue en 1994 » (...)

« Certains professionnels de l'immobilier estiment que c'est à partir de cette date repère (1994) que le boom de l'immobilier va prendre son envol. A cette période, **de nombreux immigrés**, et d'autres se sont retrouvés du jour au lendemain avec un pouvoir d'achat beaucoup plus élevé. Saisissant cette opportunité, ils n'ont pas hésité à **investir dans la pierre dans leur pays d'origine**. Forts de leurs nouvelles liquidités, ils ont investi **tous azimuts** le marché achetant au prix fort des terrains nus et des maisons bâties, construisant de grandes bâtisses aux Parcelles Assainies, sur la Corniche et ailleurs, portés par la vague du bord de mer au grand dam des réalités du marché intérieur. ».

Vieux Savane

De fait, les décideurs politiques semblent avoir progressivement intégré cette nouvelle composante dans l'orientation de la politique de l'habitat au Sénégal. L'action des émigrés est actuellement perçue comme un pilier du développement local : « *c'est ce qui a incité l'Etat à mettre en place le ministère des Emigrés, puis le CSSSE* » (Tall, 2008). En effet, selon la Ministre des Sénégalais de l'Extérieur, « *le gouvernement a décidé de faire de l'émigration un partenaire potentiel au développement (...). C'est la raison d'être de ce Ministère qui doit permettre aux migrants de revenir et d'investir au pays sans difficulté* ». Face aux difficultés éprouvées par les migrants pour accéder au logement dans leur pays d'origine, les autorités ont donc mis en place une série de

mesures destinées à faciliter leurs démarches. En collaboration avec la Banque d'Habitat du Sénégal (BHS), il est question de multiplier les succursales bancaires à l'étranger pour permettre aux expatriés de réaliser leurs projets d'investissement immobilier : « nous nous sommes rendus compte que les 500 milliards de transferts annuels servaient d'abord à construire des immeubles ». Des « guides » pratiques ont également été réalisés afin d'optimiser les démarches des migrants (Encadré 2). Depuis, certains Sénégalais de l'extérieur se sont constitués en association afin de se donner les moyens d'accéder plus facilement au logement⁵.

Encadré 2. Un guide pratique d'accès au logement pour les émigrés!

L'accès des populations au logement a toujours été une préoccupation des pouvoirs publics du fait de la demande sans cesse croissante face à une offre faible. Ainsi, Dakar est confronté à une menace d'épuisement de ses réserves foncières. Face à cette situation, l'Etat a d'abord appuyé ses organismes de construction immobilière (SN HLM et SICAP) qui ont très tôt bénéficié de mesures d'accompagnement financier (concours financier du CCCE puis de la BHS: ouverture du secteur de la construction et de l'habitat aux opérateurs privés). La mission de la BHS est l'appui financier aux promoteurs immobiliers du secteur privé et aux particuliers désireux de construire leur logement. Elle accorde de plus en plus de financements aux émigrés assimilés à des clients privilégiés du fait de leur pouvoir d'achat jugé acceptable. Elle compte parmi eux, plus de 10 000 clients (7000 en France et 3000 en Italie) (Rapport annuel de la BHS 2001). A l'issue d'un Symposium organisé en 2001, des offres ont été faites par la BHS pour construire sur le site du terminus de Liberté V (à Dakar), un parc de 210 appartements dénommés « Résidences Diaspora » et réservés exclusivement aux émigrés. Aussi, des guides ou recueils destinés aux émigrés ont été produits par les ministères de l'Economie, des Finances et de l'Habitat. Il s'agit du « guide pratique d'accès au logement », du « guide pratique des coopératives d'habitat » et du « guide douanier du voyageur ».

Barro, 2008 In MC DIOP, Le Sénégal des migrations

1.3 Les spécificités de l'émigration internationale dakaroise

L'estimation du nombre de Sénégalais vivant à l'étranger varie fortement selon les sources. Les Nations Unies évaluaient à 463 403 le nombre de Sénégalais vivant à l'étranger en 2005 (ONU, 2009). Le ministère des Sénégalais de l'extérieur estime, quant à lui et sans préciser ses sources, que plus de 2 millions de Sénégalais résident aujourd'hui en dehors du territoire national. En ce qui concerne les flux d'émigration récents vers l'étranger, le dernier recensement de la population et de l'habitat (RGPH, 2002) du Sénégal fournit une information détaillée. Le nombre de migrants sénégalais partis à l'étranger depuis 1997 et qui y demeuraient encore en 2002 s'élevaient à 170 000 pour une population estimée à presque 10 millions d'habitants (9,8). Les principaux pays de destination sont (en ordre décroissant) : l'Italie, la France, la Gambie, la Mauritanie et l'Espagne. Ce classement confirme en même temps le succès des destinations européennes et le déclin de la France. A eux cinq, ces pays ont attiré près des 2/3 (64%) des émigrés sénégalais partis entre 1997 et 2002. Du point de vue des zones de départ, la région de Dakar se démarque franchement des autres régions. Elle constitue l'espace le plus fortement pourvoyeur de migrants internationaux en fournissant plus du quart des effectifs émigrés⁶. Ainsi, d'après le recensement, 10% des ménages

⁵ C'est, par exemple, le cas de « Paris MBoko International » (PMI). Basée en France, cette association d'entraide vise à rechercher, à Dakar, des parcelles à usage d'habitation pour les émigrés.

⁶ Les principaux espaces d'émigration sont constitués par les régions de Dakar (26% des émigrants récents), Touba (7%) et les départements de la vallée du Fleuve Sénégal, Matam et Podor (12%). Presque la moitié des départs (45%) ont eu lieu depuis ces trois principales régions du Sénégal.

dakarois auraient été concernés par l'émigration internationale récente. La singularité dakaroise s'exprime également du point de vue des destinations privilégiées par les ressortissants de la capitale : la proportion des migrants ayant choisi les Etats Unis et l'Europe du Sud y est nettement plus élevée qu'ailleurs (Lessault, 2008). Du fait de cette orientation et du nombre des émigrants, la région de Dakar bénéficie sans doute d'un potentiel d'investissement des migrants supérieur à celui des autres régions du pays.

On ne dispose pas d'information sur l'ensemble des transferts reçus par la région dakaroise. Pour autant, des estimations récentes montrent que les transferts de fonds émis par les migrants vers leur pays d'origine ont pris une ampleur sans précédent au Sénégal. Ainsi, selon les données publiées par la Banque Mondiale, « *en Afrique subsaharienne, le Sénégal fait partie en 2007 des dix premiers récipiendaires des envois de fonds : Nigéria (3,3 milliards de dollars), Kenya (1,3 milliards), Soudan (1,2 milliards), Sénégal (0,9 milliards)* ». Ces résultats sont corroborés par une étude publiée en 2008 par la Direction de la Prévision et des Etudes Economiques (DPEE, 2008) : les envois s'élèveraient à 459,1 milliards de francs CFA contre 410 milliards en 2006 et 285 milliards en 2005. Ces transferts représenteraient « *7% du PIB, 28% des dépôts du système bancaire, 25% de la masse monétaire classant le Sénégal au 4ème rang des pays de l'Afrique subsaharienne recevant les montants les plus élevés en valeur absolue après le Nigéria, le Lesotho et le Soudan* » (Tall, 2009). Encore faut-il souligner que ces montants n'intègrent pas les transactions effectuées par le biais de canaux officieux.

Finalement, au Sénégal, la figure du migrant international « bâtisseur », « promoteur immobilier » est très présente dans les discours publics, médiatiques et politiques, ainsi que dans les milieux scientifiques. Pour autant, l'absence de mesure quantitative de l'impact de la migration internationale dans le secteur de l'habitat invite surtout à la prudence. Comme le souligne MC Diop (2008) : « *le développement important du parc immobilier noté de manière empirique à Dakar depuis 2000 est l'un des indicateurs des énormes ressources financières qui circulent dans le pays. La question se pose de savoir si ces ressources sont le produit d'une activité économique nationale ou internationale licite ou si elles proviennent d'autres horizons. Il est difficile de répondre avec certitude à cette question et encore moins de déterminer avec exactitude, le poids des migrants internationaux dans ces investissements immobiliers* ».

2. METHODOLOGIE

L'objectif principal de cette étude est de tester l'hypothèse selon laquelle les migrants internationaux seraient les vecteurs de l'amélioration des conditions d'habitat des ménages dakarois. Précisément, l'enquête MAFE (Migrations entre l'Afrique et l'Europe) a été conçue pour pouvoir étudier les relations entre migrations et habitat en ayant recours à diverses mesures statistiques. L'objectif du projet MAFE est de produire des données quantitatives sur les migrations internationales qui permettent de mieux comprendre les logiques migratoires (déterminants des départs, des retours, pratiques de circulation, choix de destination, etc.) et d'analyser ses effets dans le pays d'origine. Le volet sénégalais du projet⁷ a consisté en la réalisation quasi simultanée, en 2008, d'enquêtes socio-démographiques à la fois au Sénégal et en Europe, dans les trois principaux pays de destination des Sénégalais (France, Espagne, Italie). Deux questionnaires ont été conçus pour ces enquêtes : un questionnaire ménage (uniquement au Sénégal) et un questionnaire individuel (au Sénégal et dans les trois autres pays). Cette étude, centrée sur les conditions d'habitat

⁷ Le projet comporte deux autres volets, l'un sur les migrations ghanéennes et l'autre sur les migrations congolaises (RDC).

des ménages sénégalais, mobilise seulement les données recueillies à partir du questionnaire ménage⁸.

2.1 L'échantillon de MAFE au Sénégal

Au Sénégal, la collecte des données de MAFE s'est limitée à la région de Dakar qui regroupe environ un quart de la population sénégalaise et qui est, en outre, la première région d'émigration du pays (cf. section 1.3). Au total, 1 140 ménages ont été enquêtés, parmi lesquels 60% ont déclaré des migrants internationaux (cf. tableau 1). Seuls les ménages résidant à Dakar ont été inclus dans l'enquête : les logements vides, occasionnellement occupés par les migrants et leur famille au moment de visites au pays, ne sont pas intégrés à l'enquête. Une partie de la dynamique immobilière des migrants échappe donc à l'enquête. Le plan de sondage a été conçu pour sur-représenter ces ménages déclarant des migrants internationaux tout en fournissant un échantillon représentatif de l'ensemble des ménages de la région de Dakar. Les résultats présentés dans cet article sont pondérés pour corriger les sur-représentations et la non-réponse. La nature aléatoire du sondage et la dispersion des unités d'observation, qui assurent la représentativité de l'échantillon, présentent un inconvénient : avec de telles données, il n'est pas possible de réaliser une étude morphologique ou spatiale permettant d'identifier finement des phénomènes de concentration des investissements des migrants au sein de la région urbaine. En outre, des micro-quartiers où se concentrent les investissements des migrants ont pu échapper à l'échantillon en dépit des efforts faits pour représenter les zones de forte intensité migratoire⁹.

Tableau 1. Les ménages dakarois selon les liens avec la migration internationale

⁸ Une autre étude (C. Beauchemin et C. Mezger), complémentaire, exploite le questionnaire individuel pour analyser les effets de la migration internationale sur la probabilité d'investir au Sénégal dans une affaire (activité commerciale), un bien foncier ou un logement (éventuellement locatif).

⁹ C'est le cas, par exemple, des résidences « diasporas » situées au terminus de la ligne vers Liberté V et d'autres « cités » d'émigrés construites qui se trouvent en périphérie de la ZAC de M'Bao et à Keur Massar. Si ces réalisations sont isolées, elles marquent les paysages urbains mais échappent à notre étude. Cela dit, dans un souci de représentativité et pour évaluer ce que pèse réellement l'action des migrants internationaux à l'échelle de la région urbaine, il est important d'éviter les effets de « zoom », qui ont tendance à accentuer le rôle des expatriés dans la dynamique immobilière d'ensemble.

	Population enquêtée		Population pondérée	
	N	%	N	%
Selon le statut migratoire des individus				
Ménages sans migrant	458	40,14	528	46,27
Ménages avec au moins un migrant actuel	478	41,89	413	36,20
Ménages avec au moins un migrant de retour	205	17,97	200	17,53
Selon la destination des migrants actuels				
Ménages avec au moins un migrant en Afrique	139	12,18	123	10,80
Ménages avec au moins un migrant en Europe	480	42,07	416	36,43
Ménages avec au moins un migrant ailleurs (Hors Afrique et Europe)	109	9,55	90	7,90
Selon la nature du lien avec le chef de ménage				
Conjoints et enfants du chef de ménage*	326	28,57	323	24,48
Autres liens exclusivement	268	23,48	261	23,76
Total				
Ménages non-migrant	458	40,1	526	46,27
Ménages migrant**	683	59,9	615	53,73
Ensemble	1141	100	1141	100
* Ménages dont (le ou) les enfants et/ou (le ou) les conjoints du chef de ménage sont actuellement à l'étranger				
** Ménages comportant (un ou) des migrants actuellement à l'étranger et/ou (un ou) des migrants de retour				

2.2 La mesure des relations entre habitat et migrations

Trois méthodes complémentaires

L'enquête MAFE auprès de ménages permet d'appréhender les relations entre migrations et conditions d'habitat selon trois méthodes complémentaires qui permettent, *in fine*, de dresser un tableau nuancé de l'impact des migrations internationales sur les conditions d'habitat à Dakar.

La première méthode consiste à comparer, au moment de l'enquête (2008), les conditions d'habitat des ménages selon leur rapport à la migration internationale. S'il est vrai que les migrants contribuent largement à l'amélioration des logements dakarois, alors les ménages avec migrants devraient vivre dans des conditions nettement plus avantageuses que les ménages sans migrants (taille et type de logement, densité d'occupation, raccordement aux réseaux, équipements). Pour autant, si ce résultat était confirmé, il ne suffirait pas pour établir que la migration est la cause de meilleures conditions de vie : il pourrait aussi bien s'expliquer par le fait que les migrants sont issus de ménages plus aisés. Les meilleures conditions de vie seraient la cause des migrations, et non l'inverse. D'autres mesures sont nécessaires pour mieux établir le sens de la relation entre conditions d'habitat et migration internationale.

La seconde méthode consiste donc à comparer ménages migrants et non-migrants non plus seulement au moment de l'enquête, mais aussi au moment de l'entrée dans le logement. Compte tenu des données disponibles, cette analyse rétrospective porte seulement sur le statut d'occupation des ménages. S'il est vrai que la migration des membres d'un ménage favorise son accès à la propriété, alors le taux de propriété des ménages avec migrants au moment de l'entrée dans le logement devrait être supérieur à celui des ménages sans migrants. Et puisque l'accès à la propriété est conditionné par bien d'autres facteurs que le statut migratoire des ménages (le statut socio-économique du chef de ménage, par exemple), une analyse multi-variée est proposée pour mesurer l'influence du statut de migration du ménage toutes choses égales par ailleurs.

La troisième méthode complète les analyses par une approche un peu différente, qui consiste à exploiter les réponses des ménages aux questions posées sur l'usage de l'argent de la migration. Deux types d'information sont disponibles. Elles portent, d'une part, sur les transferts reçus par les ménages et, d'autre part, sur les modes de financements de l'acquisition et de la transformation du logement occupé au moment de l'enquête.

En résumé, la dernière méthode relève d'une approche directe des rapports migration / habitat puisque l'on étudie les réponses des ménages pour chercher si l'habitat est financé par la migration. Dans ce cas, les résultats dépendent largement de la façon dont sont formulées et comprises les questions sur l'argent de la migration. Au contraire, les deux premières méthodes relèvent d'une approche indirecte, dans laquelle la relation migration / habitat est diagnostiquée à travers l'observation de corrélations statistiques entre statut migratoire et conditions de logement. Dans ces deux cas, les résultats dépendent de la ligne de démarcation que l'on fixe entre ménages « migrant » et « non-migrant ». Les sections suivantes discutent des présupposés sur lesquels reposent les résultats de ces méthodes directes et indirectes.

Qu'est-ce qu'un « ménage migrant » ?

La définition du ménage retenue dans l'enquête MAFE est assez classique : c'est « un groupe d'individus qui vivent ensemble et mettent en commun tout ou partie de leurs ressources pour subvenir à leurs besoins essentiels (logement et nourriture en particulier) »¹⁰. L'originalité de l'enquête vient plutôt de l'intégration dans le questionnaire des migrants du ménage, c'est-à-dire d'individus qui, par définition, ne sont pas des membres du ménage (puisqu'ils vivent ailleurs) mais qui lui sont liés. Qui sont-ils ? Le questionnaire ménage enregistre plusieurs catégories de migrants internationaux, c'est-à-dire de personnes résidant en dehors du Sénégal : (1) les enfants du chef de ménage¹¹, (2) le(s) conjoint(s) des membres du ménage et (3) les personnes apparentées au chef de ménage ou à sa/son conjoint(e) qui ont eu des contacts réguliers avec le ménage dans les 12 mois précédant l'enquête. Aucun autre critère n'était ajouté, ni en termes de co-résidence passée avec le ménage¹², ni en termes de durée d'absence¹³. Le projet MAFE a délibérément retenu une définition extensive des migrants du ménage afin de chercher à capter l'ensemble des personnes qui peuvent contribuer à l'économie domestique. Au total, suivant cette définition, il y a 42% de ménages migrants (c'est-à-dire déclarant des migrants actuels) dans la région de Dakar (Tableau 1).

Partant de cette définition extensive à la collecte, nos analyses cherchent à raffiner le rôle de la migration dans les transformations de l'habitat en distinguant différents types de ménages migrants :

- selon le statut migratoire des individus. Au-delà du rôle des migrants actuels (individus qui résident en dehors du Sénégal au moment de l'enquête), on étudiera si les migrants de retour ont une influence spécifique sur les conditions d'habitat ;
- selon la destination des migrants. On testera l'idée selon laquelle les migrants installés en Europe, du fait de leurs revenus *a priori* supérieurs et du fait de pratiques d'habitat culturellement différentes, contribuent davantage à la transformation des logements de

¹⁰ Cette définition correspond au concept de *Njël* en Wolof, *Ngaak* en Serer, *Hirande* en Pular, *Niakhamé* en Soninké, *Fousil* ou *Sinkamé* en Djola, *Sinkiro* en Manding. Pour être considérés comme membres du ménage, les individus doivent y résider pour une durée d'au moins 6 mois (révolus ou prévus).

¹¹ En fait, tous les enfants du chef de ménage sont enregistrés dans le questionnaire, quel que soit leur lieu de résidence : le ménage lui-même, un autre ménage au Sénégal ou un autre ménage à l'étranger.

¹² Ce critère a été exclu parce que le ménage ne peut se définir qu'au moment de l'enquête et non pas dans le passé. Le ménage correspond en effet à une liste donnée d'individus qui vivent ensemble dans un endroit et à un moment précis. Se référer aux ménages du passé est d'une trop grande complexité : comment tenir compte des changements de logement ou de composition des membres du ménage ? Un ménage qui a changé d'une manière ou d'une autre n'est plus le même ménage et l'on ne peut donc s'y référer.

¹³ Au contraire du Recensement de la population de 2002 qui comptabilisait uniquement les personnes parties dans les cinq dernières années.

- Dakar que leurs homologues installés en Afrique ;
- selon la nature des liens entre les migrants et le chef de ménage : on pourra alors chercher si les solidarités entre les migrants et les ménages dakarois s'exercent dans le cadre de liens familiaux étroits (conjoint et enfants du chef de ménage), comme le suggèrent les travaux sur l'individualisation des comportements sociaux (Marie, 1997), ou dans le cadre de réseaux sociaux plus larges.

Qu'est-ce que « l'argent de la migration » ?

Pour analyser l'influence des migrations internationales sur les conditions d'habitat des ménages dakarois, notre dernière méthode consiste à exploiter les réponses données par les enquêtés aux questions sur l'argent de la migration. De ce point de vue, le questionnaire ménage MAFE fournit deux types d'information complémentaires.

Premièrement, un module entier du questionnaire est consacré aux transferts d'argent ou de biens matériels reçus par les ménages au cours des douze derniers mois (module C). Plusieurs questions renseignent sur les usages de l'argent transféré par les migrants, en particulier dans le domaine du logement : elles permettent de distinguer ce qui relève de dépenses de « fonctionnement » (payer le loyer, les factures...) des dépenses d'investissement (achat d'un logement, d'un terrain...).

Deuxièmement, un autre module permet de décrire les conditions d'habitat (taille et type de logement, densité d'occupation, raccordement aux réseaux, biens possédés...) mais aussi, pour les propriétaires, les modalités d'acquisition et de transformation du logement occupé (module E). Pour chaque type d'investissement (achat d'une parcelle ou d'un logement préconstruit, construction d'un logement, transformation d'un logement), deux types de questions sont posées :

- *Est-ce que la parcelle [ou autre investissement] a été payée, au moins en partie, avec de l'argent gagné à l'étranger ? Réponses multiples possibles : Non ; Oui, dans un autre pays d'Afrique ; Oui, en Europe ; Oui, dans un autre pays ; Ne sait pas*
- *Cet argent a été gagné par... Réponses multiples possibles : le chef de ménage ; une personne dont nous avons déjà parlé (indiquer l'identifiant de la personne) ; quelqu'un d'autre*

Ces questions permettent de mesurer à quel point les ménages propriétaires occupants ou hébergés de Dakar ont eu recours à des ressources exogènes pour le financement de leur parcelle de terrain, de la construction de leur logement ou d'éventuelles transformations (ajout de pièce en rez-de-chaussée, construction d'un étage, réalisation d'une clôture etc.). Elles permettent, en outre, d'identifier la source de cette contribution (profil du migrant / des migrants).

Ces deux modules permettent de porter un regard croisé sur la relation migration / habitat : l'un renseigne sur la part des transferts consacrés au logement (module C) ; l'autre renseigne, sur la contribution de l'argent de la migration aux dépenses de logement (module E). Les informations du module E ne permettent pas d'évaluer à quel point l'argent de la migration a contribué aux dépenses d'investissement dans le logement occupé. Mais elles dépassent un certain nombre de limites inhérentes aux questions, plus habituelles, sur les transferts qui :

- portent seulement sur les 12 derniers mois précédant l'enquête, alors même que les investissements dans le logement nécessitent souvent une longue période d'accumulation ;
- excluent l'argent qui ne relève pas des transferts à proprement parler, c'est-à-dire, par exemple, l'argent que les migrants accumulent à destination avant de rentrer définitivement au pays.

Ces limites transparaissent d'ailleurs dans les réponses données au module E : 15% des migrants qui ont contribué aux dépenses d'investissement dans le logement n'avaient pas été cités dans la liste des migrants du ménage : ce sont soit des migrants de retour qui ne vivent pas dans le ménage, soit des migrants actuels qui n'ont pas eu de rapports avec le ménage dans les 12 derniers mois (et qui ne sont pas non plus enfants du chef de ménage ou conjoints de l'un des membres du ménage).

3. RESULTATS

L'exposé des résultats suit les trois approches méthodologiques ci-dessus présentées. La première section compare les conditions d'habitat des ménages selon leur expérience migratoire au moment de l'enquête. L'hypothèse est que, bénéficiant des retombées économiques de la migration, par le biais des transferts financiers ou d'investissements dans l'immobilier, les ménages avec migrant logent dans des conditions plus avantageuses que les ménages sans migrant. Si tel est le cas, on suppose que c'est parce que les ménages dakarois -qui sont nombreux à être liés à des migrants internationaux- ont recours à l'argent de la migration pour améliorer leurs conditions de logement. La seconde section examine donc dans quelle mesure l'argent de la migration contribue à la construction et aux transformations de l'habitat dans la région de Dakar. Enfin, constatant que c'est en particulier sur le plan du statut d'occupation que les différences sont les plus marquées entre ménages migrant(s) et non migrant, la dernière section étudie plus spécifiquement les conditions d'accès à la propriété immobilière des ménages dakarois, dans un contexte où l'accession est particulièrement difficile¹⁴.

3.1 Les conditions d'habitat des ménages varient selon les liens des ménages avec la migration internationale

Les conditions d'habitat des ménages sont ici appréhendées à travers trois domaines : (1) la morphologie du bâti (l'indicateur proposé est le rapport entre le nombre de logements « verticaux » -maisons à étage et appartements dans un immeuble- et le nombre total de logements) ; (2) des critères de confort (taux d'occupation du logement qui correspond au nombre moyen de personnes par pièce ; raccordement aux réseaux - électricité, eau potable, l'égout, internet, satellite) ; et (3) le statut d'occupation du ménage (taux de propriété, correspondant au nombre de ménages propriétaires de leur logement rapporté au nombre total de logements). Ces différents indicateurs sont examinés en fonction du statut migratoire du ménage (ménage sans migrant, ménage avec au moins un migrant actuel, ménage avec au moins un migrant de retour), selon la destination des migrants (résidence du migrant actuel en Afrique, en Europe ou Ailleurs) et, selon la nature des liens de parenté des migrants avec le chef de ménage (Proches ou lointains). L'hypothèse que nous testons est la suivante : si les migrants internationaux contribuent à l'amélioration de la qualité de l'habitat, des différences de conditions d'habitat devraient être perceptibles entre les ménages avec des migrants de retour ou actuellement à l'étranger et les ménages sans migrant apparenté.

D'un point de vue général, les caractéristiques d'habitat telles qu'observées dans l'enquête MAFE sont assez fidèles aux résultats du recensement le plus récent (voir l'annexe où les résultats de MAFE sont confrontés à ceux du RGPH 2002). Cette convergence assoit la robustesse de nos résultats.

¹⁴ A Dakar, la proportion des ménages propriétaires est nettement moins forte que dans le reste du pays alors que c'est certainement ici que l'envie d'être propriétaire est la plus forte et le statut de propriétaire le plus convoité (Lessault, 2005).

Tableau 2. Conditions d'habitat des ménages dakarois selon les liens des ménages avec la migration internationale

Taux de ... (%)	Statut migratoire			Ensemble
	Sans migrant	Avec au moins 1 migrant actuel	Avec au moins 1 migrant de retour	
Verticalisation de l'habitat	32,7	30,1	31,9	31,9
Occupation du logement	2,7	2,5	2,2	2,6
Propriété du logement	37,6	49,5	59,5	45,8
Raccordement à l'égout	22,6	33,5	35,3	28,8
Accès direct à l'électricité	90,4	96,8	94,8	93,5
Accès direct à l'eau potable	87,3	87,5	89,4	87,8
Connexion à internet	3,5	3,5	9,8	4,6
Liaison satellite	9	21	33,4	17,7
N (Effectif de référence pondéré)	528	413	200	1141

Taux de ... (%)	Destination des migrants actuels			Lien de parenté avec le CM	
	Sans un migrant en Af	Au moins un migrant en Europe	Au moins un migrant ailleurs	Conjoints et enfants du CM	Autres parents du CM
Verticalisation de l'habitat	28	34,9	40,9	36,1	32,1
Occupation du logement	2,6	2,4	2,5	1,9	2,3
Propriété du logement	55,4	52,4	57,6	67,7	35,3
Raccordement à l'égout	30,8	39,1	52,8	39,6	35,4
Accès direct à l'électricité	93,6	97,8	99,8	96,4	97,8
Accès direct à l'eau potable	85,7	89,1	96,7	92,3	86,8
Connexion à internet	3,5	5,8	13,9	6,9	5,1
Liaison satellite	25,7	25,6	30,3	25,1	25,9
N (Effectif de référence pondéré)	123	416	90	323	260

Sur le plan du *type de logement occupé* au moment de l'enquête, les deux tiers des ménages dakarois réside dans un logement horizontal (maison sans étage) et un ménage sur trois dans un logement « vertical » (maison à étage(s) ou appartement dans un immeuble). Le processus de « verticalisation » est donc bien engagé à Dakar mais il reste relatif. L'idée selon laquelle les migrants internationaux favorisent la « verticalisation » du bâti n'est donc pas vérifiée : les ménages sans migrant connaissent un taux de verticalisation quasiment identique à celui des ménages avec migrant. Dans le détail cependant, certains ménages expriment une légère préférence pour un habitat vertical : ceux dont les migrants résident en Europe (taux de verticalisation de 35% des ménages contre 28% des ménages dont le migrant réside dans un autre pays africain) et ceux dont les migrants sont les plus proches du chef de ménage (conjoints et enfants).

Concernant les critères de *confort du logement*, les ménages avec migrant(s) résident généralement dans des logements moins densément peuplés, mieux équipés et souvent mieux raccordés aux réseaux que les ménages sans migrant. Les logements sont plus souvent raccordés à l'égout et à l'électricité quand le ménage comporte un migrant actuel ou de retour. Ces résultats pourraient traduire un effet de localisation géographique. Les ménages avec migrant sont relativement concentrés dans les quartiers péri-centraux de Dakar¹⁵ qui sont, de fait, beaucoup mieux raccordés

¹⁵ Voir par ailleurs les travaux en cours menés par D. Lessault et C. Mezger à partir des données du recensement sénégalais sur les variations intra-urbaines de l'intensité migratoire à Dakar. Les premiers résultats montrent que

aux réseaux élémentaires. De surcroît, les ménages avec migrant disposent plus souvent d'équipements de confort (réfrigérateur, climatiseur) et sont aussi les mieux « connectés sur l'extérieur » (meilleure connexion internet ou liaison satellite). Les ménages disposent de conditions d'habitat un peu moins favorables quand le migrant vit dans un pays d'Afrique en comparaison des ménages comprenant au moins un migrant en Europe. Cela prévaut tant au niveau des raccordements aux différents réseaux que pour la densité et le niveau d'équipement des ménages. Quand les liens du migrant avec le chef de ménage sont étroits, les logements sont plus spacieux et moins densément peuplés (moins de 2 personnes par pièce en moyenne) que quand les liens sont plus lâches. Ils sont aussi relativement mieux équipés en éléments de confort.

Les différences les plus importantes constatées s'observent finalement sur le plan du *statut d'occupation résidentiel* : les ménages avec migrant sont plus souvent propriétaires de leur logement (plus d'un ménage sur deux) que les ménages sans migrant (un ménage sur trois). Le taux de propriété est sensiblement plus élevé chez les ménages comptant au moins un migrant de retour où il atteint près de 60%. La destination des migrants n'a pas, en revanche, de relation très forte avec le statut d'occupation résidentielle des ménages. Par contre, quand les liens du migrant avec le chef de ménage sont proches, les ménages sont presque deux fois plus souvent propriétaires que quand les liens sont plus lointains.

En somme et sans surprise, cette première section de résultats montre que, au moment de l'enquête, les ménages avec migrants sont globalement mieux logés que les ménages sans migrants. Elle permet de faire ressortir trois faits statistiques notables dans les relations entre les conditions d'habitat des ménages dakarois et leurs rapports avec la migration internationale. D'abord, le processus de « verticalisation » du bâti qui témoigne de la transformation récente de l'habitat à Dakar est bien engagé, mais ils touche indifféremment les ménages comportant ou non des migrants. Sur le plan du confort du logement, les différences entre les catégories de ménages sont les plus marquées. Les ménages avec migrant occupent, en moyenne, des logements plus grands, moins densément peuplés, mieux raccordés aux réseaux élémentaires et mieux équipés que ceux des ménages sans migrant. Et le confort du logement est encore amélioré lorsque les migrants actuels résident en Europe ou sont proches parents du chef de ménage (conjoint ou enfant). Les écarts entre ménages avec et sans migrant sont finalement maximaux dans le domaine du statut d'occupation. Ces résultats sur l'avantage apparent des ménages avec migrant en matière d'habitat sont à double tranchant : ils peuvent indiquer aussi bien qu'il y a davantage de départ en migration dans les ménages aisés ou, inversement, que la migration de certains membres du ménage permet d'améliorer les conditions de logement des membres du ménage resté au Sénégal. En effet, le premier cas semble se confirmer au regard des résultats de l'analyse sur l'affectation de l'argent de la migration par les ménages dakarois.

3.2 L'argent de la migration, encore peu investi dans l'habitat des ménages

Afin de préciser l'incidence de la migration sur les conditions d'habitat, nous avons évalué à quel point « l'argent de la migration » était investi dans le logement des ménages dakarois.

En première approche, l'analyse des transferts envoyés par les migrants au cours des 12 derniers mois révèle que l'argent de la migration est davantage utilisé pour des dépenses de fonctionnement

l'intensité migratoire est nettement supérieure dans les quartiers « riches » péri-centraux que dans les quartiers « pauvres » de banlieue. On observe ainsi schématiquement un gradient de décroissance de la prévalence migratoire du centre vers la périphérie et, corrélativement une diminution de l'indice de richesse des ménages du centre vers la périphérie. « *Les déterminants contextuels de l'émigration internationale récente au Sénégal* », projet d'article.

que pour investir dans l'immobilier¹⁶. Dans 2% des cas seulement (Tableau 4), l'argent envoyé par les migrants au cours de l'année écoulée, a été utilisé pour l'achat d'un logement. Par contre, dans plus d'un tiers des cas, l'argent envoyé par les migrants a permis aux ménages de régler loyers et factures. Ce résultat, guère surprenant, tient avant tout à la nature de la mesure : l'observation de la période de transferts est ici limitée à un an. Pour avoir une idée plus précise de la contribution de l'argent de la migration, les questions directes portant sur le financement du logement sont a priori plus appropriées.

Tableau 4. Utilisation des transferts envoyés par les migrants* à Dakar

*Pour chaque migrant apparenté au ménage, il était demandé si (1) le dit migrant avait transféré de l'argent au cours des 12 derniers mois et si oui (2) à quoi avait servi l'argent envoyé

	Transferts envoyés par les migrants		
	Ensemble	Europe	Afrique
Utilisation par les ménages			
Loyers, factures	35,13	34,98	30,3
Dépenses quotidiennes	36,52	38,03	39,39
Soins médicaux	3,48	3,52	4,55
Frais de scolarité	3,3	3,52	3,03
Épargne	0,35	0,23	0
Cérémonies et fêtes religieuses	13,22	11,74	13,64
Financer un voyage	0,52	0,23	1,52
Achat d'un un logement	1,91	2,35	1,52
Autre	5,57	5,4	6,05
Total	100	100	100

Pour tous les ménages propriétaires et hébergés sachant répondre (soit 696 ménages ; ou 61% des ménages enquêtés), il était demandé : « *Est-ce que ce logement (achat ou construction) a été payé, au moins en partie, avec de l'argent gagné à l'étranger ?* » (...) Puis « *Avez-vous transformé ce logement depuis que vous l'occupez ? Si oui, est-ce que ces transformations ont été payées avec de l'argent gagné à l'étranger ?* ».

Parmi eux, 12,6% des ménages déclarent avoir eu recours à l'argent de la migration pour acquérir leur logement. Cette proportion apparaît relativement faible au regard de l'intensité et de la fréquence des liens des ménages dakarois avec la migration internationale (54 % des ménages dakarois sont des ménages migrants et 25% des chefs de ménage ont un enfant ou un conjoint actuellement à l'étranger). Parmi les ménages ayant réalisé des travaux d'amélioration et d'agrandissement¹⁷, 17,1% d'entre eux disent avoir utilisé l'argent de la migration. Les ressources capitalisées par les migrants à l'étranger ne sont donc pas suffisantes à expliquer les transformations de l'habitat observées dans la capitale sénégalaise.

Cela étant, en centrant l'analyse sur la nature des transformations (Ajout d'étage(s) ou de pièce(s) en rez-de-chaussée), nous observons un comportement différentiel des ménages selon leur statut migratoire. La densification du bâti observée à Dakar résulte en effet de deux tendances récentes : la

¹⁶ Pour plus de détails sur l'étude des transferts, nous renvoyons aux travaux d'Alioune Diagne et Andonirina Rakotoranivo sur « Les comportements des transferts des migrants dakarois », 2009.

¹⁷ Les ménages sont nombreux à déclarer avoir réalisé des travaux dans leur logement. 40% disent avoir rénové leur logement, 25% avoir ajouté une pièce en rez-de-chaussée et 13% à avoir construit un étage.

« verticalisation » de l'habitat et l'ajout de bâtiments en rez-de-chaussée. Or, nous observons que parmi les ménages avec migrant et ayant transformé leur logement, ils sont 18% (N=386) à avoir construit un étage contre 8% (N=327) chez les ménages sans migrant. Le statut migratoire (Ménage avec ou sans migrant) aurait donc une influence relative sur le choix de « verticalisation » de l'habitat. Concernant les transformations par ajout de pièce en rez-de-chaussée, l'écart est plus réduit mais les proportions plus élevées. Parmi les ménages avec migrant et ayant transformé leur logement, ils sont 27% (N=386) à avoir ajouté une pièce en rez-de-chaussée alors qu'ils sont 22% chez les ménages sans migrant. Ces résultats nous indiquent à la fois que les ménages avec migrant « verticalisent » davantage leur habitat que les autres et, que leur choix ne se porte pas nécessairement vers l'élévation pour agrandir leur logement.

Chez les ménages ayant utilisé de l'argent de la migration internationale pour acheter (N=104) ou transformer (N=86) leur logement, on observe que les contributeurs diffèrent selon le type d'investissement. L'acquisition du logement est réalisée principalement en mobilisant l'argent capitalisé à l'étranger par le chef de ménage lui-même (39,6%) et par ses conjoints (25%). Par contre, le financement de l'amélioration du logement est d'abord assuré grâce aux ressources mobilisées par les enfants du chef de ménage (32,3%). Par ailleurs, les ménages dont un enfant ou conjoint du chef de ménage est actuellement à l'étranger sont deux fois plus nombreux à avoir utilisé de l'argent de la migration pour acheter ou transformer leur logement (20% contre 11% des ménages dont le migrant est un autre parent). De toute évidence, il apparaît ici que dans le domaine de l'habitat, les solidarités entre les migrants et les ménages dakarois s'exercent dans le cadre de liens familiaux plutôt étroits (conjoints et enfants du chef de ménage). Ce résultat entre d'ailleurs en résonance avec l'observation précédente (section 3.1) selon laquelle les ménages dont les migrants apparentés sont des proches (enfants ou conjoints du Chef de ménage) disposent de meilleures conditions d'habitat que les autres (Tableau 5).

Tableau 5. Utilisation de l'argent de la migration dans l'habitat

	Type de financement			
	<i>Acheter un logement</i>		<i>Travaux d'amélioration</i>	
	N	%	N	%
Utilisation de l'argent migration				
OUI	104	14,2	86	16,8
NON	592	85,8	391	83,2
TOTAL	696	100	477	100
Nature des contributeurs				
Le Chef de ménage	50	39,6	28	26,6
Son conjoint	32	25	22	21,1
Ses enfants	19	15,3	35	32,3
D'autres parents	26	20,1	21	20
TOTAL	127	100	106	100
Lieu de capitalisation				
Afrique	31	29,5	20	23,6
Europe	61	59	53	61,7
Autres	12	11,5	13	14,7
TOTAL	104	100	86	100

L'argent investi dans l'habitat par les ménages dakarois proviendrait essentiellement d'Europe. Quand nous interrogeons les ménages ayant utilisé de l'argent de la migration pour acquérir ou transformer leur logement, ils sont près des deux tiers à déclarer que cet argent a été gagné en

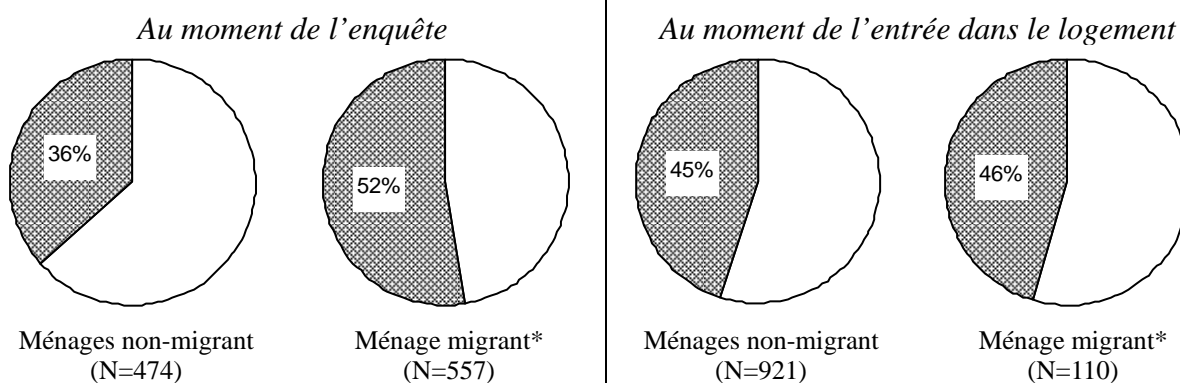
Europe. Mais, cette répartition trahit en réalité un effet de structure lié à la distribution géographique des migrants internationaux dakarois dont nous avons vu que la spécificité récente était de migrer préférentiellement et majoritairement vers les pays européens.

Que l'on considère l'utilisation des transferts reçus par les ménages ou bien les modes de financement de l'habitat, on remarque que l'argent de la migration est relativement peu investi par les ménages à des fins immobilières. Ces résultats invitent donc à nuancer le rôle de la migration internationale dans l'amélioration des conditions d'habitat des ménages, y compris chez les ménages migrants. Au regard des liens avec la migration internationale (plus d'un ménage sur deux à Dakar comporte au moins un migrant actuel ou de retour), il n'est pas si fréquent que les ménages dakarois utilisent de l'argent de la migration, même partiellement, pour acheter ou transformer leur logement. Cela étant, la nature de nos données ne permet pas de surmonter une limite courante d'analyse : celle qui est liée à la fongibilité de l'argent de la migration. En couvrant d'autres dépenses régulières par exemple (loyers et factures notamment), l'argent de la migration peut également permettre aux ménages de réaliser des économies pour investir par ailleurs. L'argent de la migration peut ainsi ne pas être investi directement dans l'habitat mais permettre de libérer d'autres ressources qui sont investies dans l'achat ou la transformation du logement.

3.3 Migration internationale et accès à la propriété

Dans le but de dépasser cette limite, nous nous sommes intéressés en dernier lieu à l'accession au statut de propriétaire occupant. Si la migration internationale améliore les conditions d'habitat des ménages, alors elle devrait avoir une influence significative sur l'accès à la propriété à Dakar.

Figure 1. Taux de propriété selon le statut migratoire



* Dans cette série de graphiques, un « ménage migrant » est un ménage dans lequel au moins un individu est migrant ou migrant de retour, au moment considéré, parmi les personnes suivantes : le chef de ménage ; sa / son / ses conjoint(es), ses enfants. L'analyse porte sur 1 031 ménages dont sont exclus les ménages pour lesquels la date d'entrée dans le logement et le statut migratoire du chef de ménage au moment de l'entrée dans le logement étaient inconnues.

Nous avons pu observer précédemment (Section 1) que les ménages migrant(s) étaient plus souvent propriétaires que les ménages non migrant(s). Mais, pour préciser le sens de la relation migration/propriété, il est nécessaire de savoir si les migrations ont précédé ou ont suivi l'acquisition du statut de propriétaire occupant. Si les migrants déclarés par un ménage sont partis après l'acquisition du logement, on ne peut pas considérer la migration comme un facteur explicatif de l'accession à la propriété. Les données de l'enquête MAFE permettent d'éclairer ce point puisqu'il est possible d'observer le statut migratoire des ménages au moment de leur entrée dans le

logement et pas simplement au moment de l'enquête¹⁸. Par rapport à la section précédente, une restriction s'impose néanmoins : en se tournant ainsi vers le passé, on peut seulement inclure les chefs de ménage ainsi que leurs enfants et conjoints dans le compte des migrants du ménage¹⁹. On peut donc rétrospectivement comparer les ménages sans et avec migrant(s) au moment de l'entrée dans le logement, les ménages migrants étant ceux dans lesquels au moins une personne (le chef de ménage, l'un de ses enfants et/ou l'un(e) de ses conjoint(e)s) vivait à l'étranger ou était déjà revenu de migration l'année de l'entrée dans le logement.

L'examen des taux bruts de propriété (rapport entre le nombre de ménages propriétaires et le nombre total de ménages dans chaque catégorie) nuance singulièrement le constat fait dans la section précédente sur la relation migration/propriété. Comme nous l'avons observé auparavant, au moment de l'enquête, les ménages avec migrant(s) ont un taux de propriété nettement supérieur à celui des ménages sans migrant(s) : 52% contre 36% (Figure 1). Mais, au moment de l'acquisition, les ménages avec migrants ne sont ni plus ni moins propriétaires que les ménages sans migrants, le taux de propriété étant de 45 et 46% pour les deux groupes (Figure 1). A l'entrée dans le logement, il n'y aurait donc pas de relation entre statut migratoire et statut d'occupation. Le résultat est d'autant plus frappant que la définition des ménages avec migrant(s) appliquée ici est *a priori* de nature à forcer les écarts puisque au moment de l'enquête ce sont les ménages avec conjoints et/ou enfants à l'étranger (Liens proches ou étroits) et les ménages avec migrants de retour qui ont les taux de propriété les plus élevés.

Ce résultat appelle cependant des raffinements car l'accès à la propriété ne dépend certainement pas simplement du statut de migration des ménages. C'est la raison pour laquelle nous avons procédé à une analyse multi-variée de l'accession à la propriété. Un premier modèle logistique a été construit pour chercher à isoler l'effet net du statut migratoire des ménages sur leur probabilité d'accéder au statut de propriétaire occupant (modèle 1). L'analyse porte sur l'ensemble des ménages enquêtés dans la région de Dakar et qui sont entrés dans leur logement entre 1970 et 2008 ; soit 914 ménages, chacun d'eux formant une unité d'observation. La principale variable d'intérêt de ce modèle est le statut migratoire des ménages, pour lequel on distingue deux catégories : les ménages avec ou sans migrants et/ou migrants de retour au moment de l'arrivée dans le logement. Le modèle inclut par ailleurs diverses caractéristiques du chef de ménage susceptibles d'influencer son statut d'occupation (niveau d'éducation, lieu de naissance, religion, sexe, âge). La période d'entrée dans le logement est également introduite dans le modèle : elle permet de rechercher, par exemple, un éventuel effet de la dévaluation sur l'accession à la propriété. Puisque la littérature suggère que la dévaluation du franc CFA a stimulé les investissements immobiliers des migrants, on s'attend à ce que les ménages migrants aient des chances accrues d'accéder à la propriété après 1994. Pour tester cette hypothèse, deux modèles complémentaires ont été conçus. L'un porte spécifiquement sur les ménages sans migrants ou migrants de retour au moment de l'entrée dans le logement (modèle 2) et l'autre sur les ménages avec migrants (modèle 3).

¹⁸ Ce calcul est rendu possible par le fait que sont connues à la fois la date d'entrée dans le logement (que l'on peut assimiler, dans le contexte dakarais, à la date d'acquisition pour les propriétaires) et les dates de premier départ des migrants du ménage. Dans notre échantillon, 21% des ménages sont entrés dans leur logement avant 1980, 22% entre 1980 et 1994, et 57% après 1994.

¹⁹ La catégorie des migrants apparentés au chef de ménage et/ou à sa conjointe et qui ont eu des liens avec lui dans les 12 derniers mois ne peut en effet être incluse. Le critère temporel des 12 mois permet de capter les migrants participant potentiellement à l'économie du ménage au moment de l'enquête. Mais il ne permet pas d'identifier les individus qui, dans le passé auraient pu participer à l'économie domestique.

Tableau 3. Facteurs influençant le « risque » de devenir propriétaire pour un ménage dakarois lors de l'entrée dans le dernier logement – 1970-2008 (rapports de cote)

Variable	Catégories	Modèle 1 (tous ménages)	Modèle 2 (ménages sans migrant)	Modèle 3 (ménages avec migrant)
Statut migratoire du ménage	Ménage non-migrant	1 ^{réf}
	Ménage migrant	1,26
Période	1970-1988	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}
	1989-93	0,54 [*]	0,66	0,17
	1994-98	0,18 ^{***}	0,19 ^{***}	0,09 [*]
	1999-03	0,08 ^{***}	0,08 ^{***}	0,05 ^{**}
	2004-08	0,04 ^{***}	0,05 ^{***}	0,02 ^{***}
	Niveau d'éducation du chef de ménage	Non scolarisé	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}
Lieu de naissance du CM	Ecole primaire	0,90	0,89	0,68
	Ecole secondaire	1,09	1,27	0,16
	Enseignement supérieur	1,04	1,05	0,49
	Ecole coranique	1,17	1,33	0,28
	Ne sait pas	2,08	2,27	0,78
	Hors région de Dakar	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}
Religion du CM	Région de Dakar	1,35	1,44	1,28
	Ne sait pas	0,70	0,68	0,32
	Musulman sans précision	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}
	Musulman, Layène	6,64 [*]	5,00 [*]	...
	Musulman, Mouride	1,23	1,01	5,22
	Musulman, Tidjane	1,10	0,90	3,04
Sexe du CM	Chrétien	0,34 ^{**}	0,23 ^{***}	4,00
	Homme	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}
	Femme	1,86 ^{***}	1,93 ^{***}	2,48
Age du CM à l'entrée dans le logement	Moins de 29 ans	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}	1,00 ^{réf}
	30 à 39 ans	1,16	1,25	0,59
	40 à 49 ans	2,53 ^{***}	2,51 ^{***}	2,00
	50 à 59 ans	4,02 ^{***}	4,28 ^{***}	3,63
	60 ans et plus	8,89 ^{***}	8,64 ^{***}	13,33 [*]
	Ne sait pas	2,63	2,76	...

Lecture : Pour chaque variable, les résultats permettent de comparer les différentes modalités avec la modalité de référence (^{réf}). Toutes choses égales par ailleurs, une valeur supérieure à 1 indique qu'une variable a un effet positif sur le risque d'accéder à la propriété, tandis qu'une valeur inférieure à 1 indique un effet négatif. Les mentions portées à droite indiquent si les différences entre la valeur de la catégorie observée et la valeur de la catégorie de référence (1 par définition) est statistiquement significative. Plus il y a d'étoiles, plus le résultat est significatif. L'absence d'étoile indique que la différence avec la catégorie de référence n'est pas statistiquement significative. Légende : ***: p<0.01 ; ** : p<0.05 ; * : p<0.10..

En premier lieu, les résultats du premier modèle confirment que les chances d'accéder à la propriété ne varient pas de manière significative en fonction du statut de migration des ménages, quelles que soient par ailleurs les caractéristiques du ménage ou la période dans le logement : l'écart entre ménages migrant et non-migrant n'est pas significatif. La période, en revanche, apparaît comme une variable fortement significative. Tous ménages confondus (modèle 1), on observe que les chances d'accéder à la propriété ont nettement diminué au cours du temps. Cette tendance vaut aussi bien pour les ménages sans et avec migrants. Pour ces derniers, la dévaluation n'introduit pas

de rupture de tendance : les chances d'accéder à la propriété n'ont pas progressé après 1994 (modèle 3). Comment expliquer ce résultat ? D'une part, les gains en pouvoir d'achat des migrants dépendent du pays où ils se trouvent. Une grande partie des migrants se trouvant dans d'autres pays de l'Afrique à zone Franc n'ont pu être affectés par la dévaluation tout autant que leurs proches restés au Sénégal. D'autre part, ceux dont le pouvoir d'achat au Sénégal a été augmenté du fait de la dévaluation ont pu investir ailleurs que dans le logement de leurs proches (parents ou conjoints), par exemple dans des logements locatifs. Mais ces investissements échappent à cette analyse puisqu'elle porte sur les ménages et non sur les migrants eux-mêmes. Enfin, la tendance à la baisse observée pour tous les ménages pourrait résulter de deux processus simultanés : d'une part, la diffusion de la pauvreté dans l'agglomération dakaroise et, d'autre part, l'augmentation des prix fonciers et immobiliers.

Quelles sont, par ailleurs, les caractéristiques des chefs de ménage qui ont une influence significative sur leurs chances d'accéder au statut de propriétaire occupant ? De manière assez attendue, plus les chefs de ménage sont âgés et plus ils ont de chances d'être propriétaires de leur logement. L'origine dakaroise est également déterminante. Les autochtones du Cap Vert, qui ont un accès facilité aux ressources foncières, ont des chances très accrues d'accéder au statut de propriétaire occupant : tous ménages confondus, les Layènes²⁰ ont presque six fois plus de chances que les autres d'accéder à la propriété. Le lieu de naissance n'a pas d'impact sur la probabilité d'être propriétaire. C'est que, au contraire de « l'autochtonie », le fait d'être né à Dakar ne garantit aucun accès privilégié à des terrains constructibles. Le résultat sur le sexe du chef de ménage est *a priori* plus surprenant : les femmes ont pratiquement deux fois plus de chances d'être propriétaires que les hommes. Ce résultat ne coïncide pas avec l'idée que les femmes accèdent plus difficilement à la terre et à la propriété immobilière dans le contexte sénégalais. En fait, ce résultat reflète sans doute un artifice de collecte : dans les ménages propriétaires où le mari est absent parce que sa résidence principale est ailleurs, c'est la femme qui fait fonction de chef de ménage dans l'enquête. Elle est donc assimilée au propriétaire. Mais dans bien des cas, le mari, même résidant ailleurs à titre principal, est en réalité le « vrai » propriétaire. Ce peut être le cas dans les familles polygames dans lesquelles les épouses occupent des logements différents, entre lesquels le mari alterne. Ce peut être encore le cas dans les ménages où le mari est un migrant international : il n'est pas présent dans le ménage et donc ne peut être reconnu comme étant le propriétaire dans l'enquête mais, dans les faits, il n'en est pas moins propriétaire du logement où son épouse et ses enfants résident.

Pour en revenir à la relation entre statuts de migration et de propriété des ménages, quelles conclusions tirer de cette approche multi-variée et rétrospective de l'accession à la propriété ? La prise en compte du statut migratoire du ménage non pas au moment de l'enquête, mais au moment de l'entrée dans le logement altère l'idée qu'il y aurait un lien de causalité entre la migration des membres d'un ménage et l'accès à la propriété de ce ménage. La simple comparaison des taux de propriété des ménages migrants et non-migrants ne fait apparaître aucun écart entre ces deux populations. Quant à l'analyse multi-variée, elle ne fait pas non plus ressortir des écarts significatifs. L'effet supposément positif de la migration sur l'accession à la propriété n'est pas vérifié. Compte tenu des résultats de la section précédente sur le lien propriété/migration au moment de l'enquête, il semblerait même plutôt que les ménages propriétaires occupants ont tendance plus que les autres à envoyer des migrants hors du Sénégal. Le rapport de causalité serait inversé : le plus souvent, la propriété ne serait pas le produit des migrations, mais plutôt –en tant qu'indicateur de bien-être des ménages– un facteur favorisant la migration.

²⁰ Les Layènes sont des Musulmans affiliés à une confrérie dont les fidèles sont principalement originaires de la presque île du Cap Vert. Pour l'essentiel, ce sont les autochtones de la région de Dakar. Ils ont, du coup, un accès facilité à la ressource foncière et donc au statut de propriétaire occupant dès lors qu'ils ont les moyens de bâtir un logement.

CONCLUSION

Les migrants investisseurs sont habituellement considérés comme de nouveaux acteurs centraux dans les transformations de l'habitat à Dakar. Ils seraient la clef d'explication du paradoxe observé selon lequel la qualité de l'habitat s'améliore malgré la crise économique et le désengagement de l'Etat de la production de logements. Examinant cette hypothèse selon différentes méthodes complémentaires, nous parvenons à des résultats plutôt nuancés sur le rôle de la migration internationale. La première section de résultats montre bien que, au moment de l'enquête, les ménages avec migrant(s) sont globalement mieux logés que les ménages sans migrant (type de logement, densité, niveau d'équipement). C'est sur le plan du statut d'occupation résidentiel que les écarts sont les plus accusés : les ménages migrant sont, au moment de l'enquête, plus souvent propriétaires de leur logement. Mais ce résultat est ambivalent : il peut indiquer aussi bien qu'il y a davantage de départ en migration dans les ménages aisés ou, inversement, que la migration de certains membres du ménage permet d'améliorer les conditions locales d'habitat. La suite des résultats penche plutôt en faveur de la première explication. D'une part, l'argent de la migration perçu par les ménages est finalement modérément utilisé à des fins de construction ou de transformation de l'habitat. D'autre part, l'analyse des conditions d'accès à la propriété des ménages montre l'absence d'influence des migrants. En considérant le moment de l'entrée dans le logement au lieu du moment de l'enquête, on observe que les ménages avec migrants n'ont pas plus de chances d'accéder au statut de propriétaire occupant que les ménages sans migrants. Les migrations internationales semblent donc jouer un rôle très relatif dans l'accession à la propriété et dans la transformation des logements des propriétaires occupants. Alors comment expliquer le paradoxe ?

D'abord, nous avons vu que les migrants internationaux pouvaient participer aux dépenses de fonctionnement des ménages par le biais de leurs transferts financiers. Ils aident ainsi les ménages locataires auxquels ils sont apparentés à s'affranchir du paiement du loyer ou à régler les factures relatives à l'occupation d'un logement. Ils contribuent de cette façon à loger leurs familles ou à les affranchir de certaines contraintes économiques, ce qui peut leur permettre d'investir par ailleurs. Ensuite, leurs investissements immobiliers peuvent être réalisés en dehors de leur ménage de référence. En effet, nous avons ici situé l'analyse au niveau des ménages. Nos résultats ne renseignent donc que partiellement sur le comportement des migrants internationaux eux-mêmes en matière d'investissements immobiliers²¹. Les constructions réalisées par les migrants peuvent ne pas être destinées à loger la famille mais être utilisées à des fins locatives. Sans pouvoir approfondir davantage l'analyse, nous observons par exemple qu'une part non négligeable de ménages locataires (40% des ménages locataires sachant répondre : N=242) déclare que leur propriétaire vit ou a vécu à l'étranger. Il n'est donc pas exclu qu'ils contribuent par d'autres biais à la dynamique immobilière à Dakar. Enfin, si le rôle des migrants internationaux n'a pas l'importance attendue, c'est aussi qu'il existe de nouveaux acteurs à l'intérieur du Sénégal : d'autres promoteurs privés prennent le relais de l'Etat en investissant le domaine du logement. Ce qui pose la question du fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers à Dakar. Dans quelle mesure la production privée de logements

²¹ Consulter la communication de Cris Beauchemin et Cora Mezger sur les investissements individuels des migrants sénégalais

peut-elle se substituer au désengagement de l'Etat en proposant une offre immobilière qualitativement et quantitativement adaptée à une demande croissante ? Et, quelle place peuvent prendre les migrants internationaux parmi les acteurs émergents de la production urbaine et de l'offre locative ?

Nos conclusions appellent aussi des prolongements d'analyse concernant les effets socio-économiques de la migration internationale à Dakar. Occupant un habitat plus grand, plus confortable et mieux équipé, les ménages avec migrant sont plus souvent propriétaires de leur logement. Le statut migratoire d'un ménage reflète donc aussi des inégalités au sein de la société dakaroise. Les disparités de conditions d'habitat des ménages, ici exprimées selon le statut migratoire, traduisent également des effets de concentration des ménages migrant(s) dans certains quartiers de Dakar. Les migrations internationales peuvent donc contribuer à accentuer la ségrégation socio-spatiale dans la ville. Ce qui suggère la conduite de nouvelles analyses et la production de données appropriées pour mieux documenter cette question.

BIBLIOGRAPHIE

Antoine P, Fall S., 2009, « *Population et pauvreté à Dakar* », in Gaye Daffé, Le Sénégal face aux défis de la pauvreté, Karthala-Crepos, Paris, 23p.

Antoine P., 2002, « *Crise, passage à l'âge adulte et devenir de la famille dans les classes moyennes et pauvres à Dakar* », Rapport d'étape pour le CODESRIA, IRD-IFAN, Dakar, Mars 2002, 118 p + 22 p annexes.

Antoine P., Bocquier P., Fall AS., Guisse Y., Nanitelamio J., 1995, « *Les familles dakaroises face à la crise* », Dakar, IFANCAD, ORSTOM, CEPED, 1995, 209 p.

Barro I., 2008, « *Emigrés, transferts financiers et création de PME dans l'habitat* », in MC Diop: Le Sénégal des migrations, Mobilités, Identités et Sociétés, Paris, Karthala.

Basok T., 2003, « *Mexican Seasonal Migration to Canada and development: A Community-based Comparison* », International Migration, Vol 41 (2), pp 3-25

Beauchemin C., Lessault D., Diagne A., 2007, « *Circulation internationale et développement urbain à Dakar: Potentiel d'analyse et résultats attendus* », Atelier International Accra, 18p.

Bertrand M., 2006: « *Mobilités et ancrages. Métropoles en perspective en Afrique de l'Ouest francophone et anglophone* », Dossier présenté en vue de l'Habilitation à diriger des Recherches, 3 vol., Paris X Nanterre, 270p.

Bertrand M., 2009 « *Migrants internationaux dans les villes ouest-africaines: de sur-visibles à contestés* », (à paraître) in Politique Africaine, 17p.

Bertrand M., 1999 « *Emigrés internationaux maliens face aux marchés fonciers bamakois* », in REMI, Vol (3), pp63-85

De Haas H., 2003, *Migration And Development in Southern Morocco: The Disparate Socio-Economic Impact Of Out Migration On The Todgha Oasis Valley*, Grafische Communicatie, Rotterdam

Diop MC, 2008, « *Le Sénégal des migrations. Mobilités, identités et sociétés* », Paris Karthala, 431p.

DPEE, 2008, « *Impact des transferts des migrants sur la pauvreté au Sénégal* », Document d'étude n°7, Ministère de l'économie et des finances, République du Sénégal, 32p

DPS, 1988, « *Résultats du deuxième recensement général de la population et de l'habitat-1988* », Rapport national définitif, Sénégal, DPS, 88p.

DPS, 2006, *Résultats du troisième recensement général de la population et de l'habitat-2002*, Rapport national de présentation, Sénégal, ANSD, 123p.

Dureau et al., 2000, « *Métropoles en mouvement, une comparaison internationale* », Paris, Anthropos, Collection Villes, 651p.

Gaffe G., 2008, « *Les transferts d'argent des migrants sénégalais. Entre espoir et risques de dépendance* », in MC Diop: Le Sénégal des migrations, Mobilités, Identités et Sociétés, Paris, Karthala.

Gilani I., Khan MF., Iqbal M., 1981, « *Labour Migration From Pakistan To The Middle East And Its Impact On The Domestic Economy* », Washington DC, World Bank

Gubert F., 1996, « *Transferts des travailleurs migrants, facteurs de réduction de la pauvreté au Mali?* », Colloque Systèmes et dynamiques des migrations internationales ouest-africaines, Dakar, 3-6 décembre.

Granovetter M., 1990, « *The Myth of Social Network Analysis as a Special Method in the Social Sciences* ». Connections, XIII (1-2), p. 13-16.

Kabki M., Mazzucato V., Appiah E., 2003, « *Wo Benane A Eye Bebre* », The Economic Impact Of Remittances Of Holland Based Ghanaian Migrants On Rural Ashanti, Brighton, Centre For Migration Research, University of Sussex

Lessault D., 2005, « *Périurbanisation et recompositions socio-spatiales à Dakar* », Thèse de Doctorat, Université d'Orléans, 323p.

Lessault D., Sakho P., 2008, « *Etalement urbain et risques de fragmentation à Dakar* », in Zaninetti JM et Maret I.: « Etalement urbain et ville fragmentée à travers le monde », PUO.

Lessault D., 2008, « *L'émigration internationale récente au Sénégal. Les enseignements du dernier recensement de l'habitat et de la population 2002* », Communication présentée à l'Atelier FSP Dakar, UCAD, février 2008 www.mafe.site.ined.fr

Marie A. (éd.), 1997, « *L'Afrique des individus, Itinéraires citadins dans l'Afrique contemporaine (Abidjan, Bamako, Dakar, Niamey)* », Karthala, Coll Homme et Société

Ndione B., Lalou R., 2005, « *Transferts de revenus, investissements, obligation de dons ? Les usages économiques et sociaux de l'argent de la migration au Sénégal (Dakar, Touba, Kaolack) et au Mali (Bamako, Kayes)* », Congrès international de la population, Tours

Piermay J-L., Sarr C. (eds), 2007, “*La ville sénégalaise, une invention aux frontières du monde*”, Karthala, Coll Hommes et sociétés, 242p.

Pilon M., Vignikin K., 2007, “*Ménages et familles en Afrique Subsaharienne*”, Paris, EAC, Coll. Démographie et développement, 131p.

Russell SS., 1986, « *Remittances From International Migration: A Review In Perspective* », World development, Vol 14(6), pp677-696

Salem G., 1998, “*La santé dans la ville : géographie d'un petit espace dense, Pikine(Sénégal)*”, Paris, Karthala, 1998, 360p.

Stark O., 1991, “*The Migration of Labor*”, Basil Blackwell, Oxford.

Smith L., Mazzucato V., 2003, *The Influence Of transnational Networks On Economic Activities In Accra*, Ghana, Sussex Centre For Migration Research

Tall M., 2009, “*Investir dans la ville africaine. Les émigrés et l'habitat à Dakar*”, Crepos-Karthala, Coll Hommes et sociétés, Paris, 2009, 286p.

Tall M., 2008, “*Les émigrés sénégalais en Italie. Transferts financiers et potentiel de développement de l'habitat au Sénégal*”, in MC Diop: *Le Sénégal des migrations, Mobilités, Identités et Sociétés*, Paris, Karthala.

Tall M., 2000, « *Les investissements immobiliers à Dakar des émigrés sénégalais* », Thèse de Géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg, France, 553p.

Teitelbaum M. et S. Russel., 1994, « Fertility, International Migration, and Development », In : Cassen R. (ed.), *Population and Development : Old Debates, New Conclusions*, Transaction Publishers, New Brunswick, pp. 229-252.

Vidal C., 1994, « *La « solidarité africaine » : un mythe à revisiter* », Cahiers d'études africaines, Vol 34, n° 136, pp687-691